

LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 14-08-1997
REGIONE CAMPANIA

<< Nuova Disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica >>.

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CAMPANIA

N. 40

del 25 agosto 1997

Il Consiglio Regionale ha approvato.

Il Commissario del Governo ha apposto il visto.

Il Presidente della Giunta Regionale promulga la seguente legge:

ARTICOLO 1

Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione, di manutenzione, entro i limiti stabiliti annualmente dalla Regione, a norma del secondo comma dell' art. 25 della legge 8 agosto 1997, n. 513, nonché a consentire il versamento al fondo per l' edilizia residenziale pubblica ex art. 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dello 0,50 annuo del valore locativo ex art. 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392 del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale, ai fini del reinvestimento da destinare al recupero ed alla costruzione di alloggi.

2. Gli assegnatari sono, inoltre, tenuti a rimborsare integralmente all' Ente Gestore le spese sostenute per i servizi ad essi effettivamente prestati, tenendo conto degli stessi e dei criteri di ripartizione previsti dagli accordi che gli Enti gestori dovranno stipulare con il rappresentante degli assegnatari. Le spese da addebitare vanno riferite al complesso immobiliare interessato a ripartire nel rispetto delle tabelle millesimali di cui gli Enti gestori, nel caso in cui non ne siano forniti, devono dotarsi entro 12 mesi dalla entrata in vigore della presente legge. Nelle more della predisposizione delle tabelle millesimali, la ripartizione delle spese avviene in base al numero dei vani convenzionali.

3. I componenti del nucleo familiare, che concorrono alla formazione del reddito familiare, sono obbligati, in solido con l' assegnatario, a corrispondere quanto dovuto all' Ente gestore per la conduzione dell' alloggio assegnato.

Note:

Nota all'art. 1

Il secondo comma dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977

n. 513 è il seguente:

“art. 25

1. omissis

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la regione, su proposta degli IACP, definisce, entro i massimali determinati dal Ministro

per i lavori pubblici su proposta del CER, l'ammontare delle

quote di cui alle lettere b e c del citato articolo 19, da aggiornare annualmente.

3. 4. omissis”.

ARTICOLO 2

Determinazione del canone

1. Il canone degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - ERP - fino alla revisione dei criteri direttivi per la loro determinazione a regime che emergeranno dalla nuove normative in materia di riforma degli IACP con le modalità previste dalla presente legge, è determinato secondo il seguente schema:

Condizione A:

reddito imponibile del nucleo familiare (quale somma dei redditi fiscalmente imponibili risultanti dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti), non superiore all' importo di due pensioni minime INPS e derivanti esclusivamente da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali, assegno del coniuge separato o divorziato.

Canone A:

<< Canone sociale >> non superiore all' 8% del reddito imponibile familiare, articolato nel modo seguente in relazione alla composizione del nucleo familiare, in ogni caso si applica un canone minimo pari a lire 5.000 per ciascuno dei vani convenzionali, il cui numero si determina trasformando la superficie dell' unità immobiliare di cui all' art. 13, comma, 1, lett a della legge 27 luglio 1978, n. 392, in vani convenzionati di 14 mq:

1) Nucleo familiare da 1 a 5 persone = 5%

2) Nucleo familiare da 6 a 7 persone = 4%

3) Nucleo familiare oltre le 7 persone = 3%

4) Nucleo familiare da 1 a 2 persone

ultrasessantenni con pensione minima INPS = 3%

Condizione B:

Rientrano in tale condizione tutti i nuclei familiari non compresi nella condizione A - così come stabilito dalla deliberazione CIPE del 13 marzo 1995 - il cui reddito convenzionale annuo complessivo risulti non superiore

all' importo stabilito quale limite di reddito per la decadenza così come fissato dalla Regione.

Canone B:

<< Canone di riferimento >> determinato con le modalità previste dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e con coefficienti previsti dai commi 8, 9, 10, 11, 12 e 13 di cui all' art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39. Il calcolo del canone di locazione è articolato in modo da assicurare una progressiva continuità tra il reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare e l' incidenza del canone di riferimento.

A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito convenzionale e sono tenuti alla corresponsione dei canoni nella misura indicata dallo schema seguente che modifica quanto stabilito dall' articolo 4 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39. Per reddito convenzionale si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare imputato ai sensi dell' articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, con ulteriore riduzione di un milione per ogni altro componente del nucleo familiare in numero superiore a due e diverso dai figli a carico, fino a un massimo di sei milioni, così

come previsto dalla lettera e), articolo 3, della deliberazione CIPE del 13 marzo 1995.

Per ogni limite di reddito convenzionale è indicato il canone di locazione calcolato in% sul canone di riferimento

FASCIA 1 da reddito comunque superiore

a quello previsto

dalla condizione A, o percepito

in dipendenza da

prestazioni di lavoro autonomo

o assimilato, ovvero

in base ad un titolo

diverso da quelli enunciati

sotto la medesima condizione

A - fino a 12.000.000 50%

B - da 12.000.001 a 16.200.000 60%

C - da 16.200.001 a 21.000.000 65%

D - da 21.000.001 a 25.000.000 70%

E - da 25.000.001 a 29.000.000 75%

FASCIA 2 da 29.000.001 a 33.500.000 80%

FASCIA 3 da 33.500.001 al limite per la

decadenza 90%

Condizione C:

reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore

all'importo stabilito quale limite di reddito per

la decadenza. Si intende come tale il limite di reddito

convenzionale fissato per l'assegnazione degli alloggi di

edilizia residenziale pubblica, aumentato del 75% da

calcolarsi secondo le modalità previste dalle norme regionale

vigenti.

Canone C:

il canone di locazione, per i nuclei collocati nell'area

di cui alla lettera C), è il seguente:

- dal limite di reddito per la decadenza fino al 10% in più di tale limite: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 10%;

- dall'11% al 20% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 20%;

- dal 21% al 30% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 30%;

- dal 31%, ed oltre, in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 50%.

2. Il canone di locazione ai sensi della presente legge non deve, comunque, superare le seguenti percentuali di incidenza sul reddito convenzionale del nucleo familiare:

FASCIA 1

A - 9% del reddito

B - 10% del reddito

C - 11% del reddito

D - 12% del reddito

E - 13% del reddito

FASCIA 2 14% del reddito

FASCIA 3 15% del reddito

3. I redditi convenzionali determinati nel comma 1 sono aggiornati ogni due anni dalla Giunta regionale in ragione del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dal secondo anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.

4. Ai fini dell'inclusione degli assegnatari di cui alle

precedenti lettere B e C, nonché ai fini dell'applicazione delle diverse articolazioni dei canoni previsti per le suddette fasce, il reddito del nucleo familiare viene calcolato con le modalità previste al comma 1. I canoni così determinati si applicano dal 1° maggio 1997. Ai fini del calcolo del canone di locazione per alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante, il costo di costruzione di cui al punto 13 dell'art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39, è ridotto del 50%.

5. Il Consiglio regionale, decorsi dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sulla scorta dei dati forniti dagli Enti Gestori del patrimonio ERP, previo accertamento dei conti finali di dette gestioni, provvederà ad approvare il prospetto dimostrativo del raggiungimento del pareggio costi - ricavi di amministrazione, anche ai sensi del comma 8.6, ultimo inciso della deliberazione CIPE del 13 marzo 1995 e successive modificazioni, in un quadro di riforma degli enti stessi, nel rispetto dell'art. 1 della deliberazione CIPE del 20 dicembre 1996.

Note:

Nota all'art. 2

Il testo dell'art. 13 comma 1 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è il seguente:

“13 - Superficie convenzionale - La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. 6. omissis”

Il testo degli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è il seguente:

12. (Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione). - 1. Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore idonei, per consistenza e

qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento.

(Le suddette modalità si applicano fino alla attuazione della riforma del catasto edilizio urbano).

13. (Superficie convenzionale). - La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

14. (Costo base). - Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;
- b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

15. (Coefficienti correttivi del costo base). - I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del

tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

16. (Tipologia). - In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11);

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

17. (Classe demografica dei comuni). - In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residenti pubblicati dall'ISTAT.

18. (Ubicazione). - In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a

20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per la zona edificata periferica;
- 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per il centro edificato;
- 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.

19. (Livello di piano). - In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

20. (Vetustà). - In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1 per cento per i successivi quindici anni;
- 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

21. (Stato di conservazione e manutenzione). - In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente;

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

nonchè dei seguenti elementi comuni:

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture, e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

22. (Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975). Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- dell'incidenza del contributo di concessione;
- del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;
- degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti.

Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del precedente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

23. (Riparazioni straordinarie). - Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui

è situato l'immobile.

Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti.

24. (Aggiornamento del canone). - Per gli immobili ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 e aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

Il testo dei commi 8, 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993 n. 39 è il seguente:

“art. 3

1. 7. omissis”.

- “8. In relazione all'ubicazione degli alloggi si applicano i seguenti coefficienti:

a) Zona Centro 1,00

b) Periferia 0,90

c) Degrado 0,80

9. Per gli alloggi ubicati nei comuni con popolazione inferiore a 20 mila abitanti si applica un ulteriore coefficiente dello 0,90.

10. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi degli alloggi, gli Enti Gestori applicano un indice non superiore al 3,5% del valore locativo definito ai sensi del 2 comma dell'art. 12 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

11. Il costo unitario di produzione dell'alloggio è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti sopra indicati.

12. Il costo base al metro quadrato degli alloggi è determinato a norma dell'art. 14 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975.

13. Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 è abbattuto nella misura del 15%”.

Il testo dell'art. 4 della legge regionale 15 novembre 1993 n. 39 è il seguente

“Art. 4. Calcolo del canone in base alle fasce di reddito.

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli Enti gestori riducono il canone, determina-

to
ai sensi degli articoli precedenti sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascuno assegnatario.

A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito e corrispondono i canoni nella misura

delle seguenti percentuali:

a) 15% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo dal nucleo familiare derivante esclusivamente da pensione, sussidi o vitalizi non superiori all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori, aumentato dell'importo di una pensione sociale;

b) 25% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo non superiore al 40% del limite di reddito per l'assegnazione;

c) 50% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo compreso tra il limite precedente e l'80% del

limite di reddito per l'assegnazione;

d) 70% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo tra il limite precedente ed il limite di reddito per l'assegnazione aumentato del 50%;

e) 100% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo, superiore al limite precedente fino al limite di decadenza.

2. Il canone di locazione, ai sensi della presente legge, non dovrà superare i seguenti livelli di incidenza

sul reddito imponibile del nucleo familiare:

a) per la fascia a) il 5% del reddito;

b) per la fascia b) il 10% del reddito;

c) per le fasce c) e d) il 25% del reddito;

in ogni caso il canone non può essere inferiore a Lire 15 mila mensili.

3. Il limite di decadenza della qualità di assegnatario è dato da un reddito pari al doppio del limite di reddito per l'assegnazione fissato dalle disposizioni del CIPE.

4. Il Consiglio Regionale stabilisce le modificazioni delle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire il mantenimento

della maggiore entrata del 50% rispetto all'amministrazione e

mantenimento della maggiore entrata del 50% rispetto all'amministrazione e manutenzione da destinarsi

alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della

Legge 8 agosto 1977 n. 513. A tal fine gli Enti gestori sono tenuti a comunicare alla Regione, nei tempi e nei

modi previsti, l'importo complessivo delle somme provenienti dai

canoni di locazione al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 1035/72. In mancanza di tali

comunicazioni da parte degli Enti gestori, il Consiglio

Regionale può autonomamente provvedere a quanto previsto

dal comma precedente.

Il testo dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978 n. 457 è il seguente:

21. (Modalità per la determinazione del reddito).

Ai

fini dell'acquisizione dei benefici previsti dal presente titolo nonché ai fini dell'attribuzione di eventuali punteggi preferenziali per la formazione di graduatorie degli aventi diritto il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di lire un milione per ogni figlio che risulti essere a carico; agli stessi fini, qualora la formazione del reddito predetto concorrano redditi

da

lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota

per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento.

Per il requisito della residenza, si applica quanto disposto dall'art. 2, lettera b), del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035".

di

La legge 27 luglio 1978 n. 392 reca norme in materia

"Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

Il punto 13 dell'art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993 n. 39 è il seguente

"art. 3

1. 12. omissis".

di

"13. Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il

costo

base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art.

22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è abbattuto nella

misura del 15%".

ARTICOLO 3

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dagli Enti gestori con periodicità almeno biennale.

2. L'assegnatario deve produrre su richiesta degli Enti gestori la documentazione necessaria entro il 30 giugno di ogni biennio successivo all'entrata in vigore della presente legge; qualora la documentazione non venga prodotta entro tale data, si applica la misura del canone prevista dall'art. 2, condizione C, canone C, a decorrere dal giorno successivo e sino al mese seguente all'eventuale tardiva produzione della documentazione.

3. Qualora, previa diffida, la suddetta documentazione risulti non ancora prodotta allo scadere del 180° mo giorno dalla data del 30 giugno, l'assegnatario incorre nella decadenza dell'assegnazione.

4. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione ha effetto dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello nel quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale, con riguardo all'anno precedente,

fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 6.

5. L' assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell' anno precedente una diminuzione di reddito, presentando copia della dichiarazione dei redditi e dichiarazione

resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968,

n. 15. La collocazione nella fascia di reddito inferiore al di fuori dei casi previsti dal successivo comma 6 è disposta dall' Ente gestore con decorrenza dal 1 gennaio successivo all' accertamento della diminuzione del reddito.

6. Qualora l' assegnatario compri, però, una situazione reddituale inferiore a quella dichiarata e ciò a seguito di licenziamento, cassa integrazione, pensionamento, stato di disoccupazione, l' Ente gestore lo colloca nella fascia di reddito riferita alla nuova condizione reddituale dal mese successivo a quello in cui viene comunicata all' Ente la variazione, salvo conguaglio finale a seguito della presentazione dei redditi da comunicare all' Ente dopo la dichiarazione e dei relativi accertamenti che l' Ente può disporre a suo insindacabile giudizio.

7. Gli Enti gestori, quando si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile, sono obbligati a trasmettere agli uffici finanziari, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione.

8. Nell' aggiornare la situazione reddituale dell' assegnatario l' Ente gestore si atterrà alle risultanze dei su indicati accertamenti, debitamente comunicati dagli uffici finanziari con decorrenza dallo scadere del termine di cui al secondo comma, salvo gli esiti di procedimenti contenziosi (giudiziali o amministrativi) promossi dall' assegnatario avverso gli atti in positivo emessi dai su indicati uffici.

9. La mancanza di reddito del nucleo familiare va dimostrata mediante certificato storico di disoccupazione dei componenti, rilasciato dall' Ufficio provinciale del lavoro, nonché mediante dichiarazione resa dagli stessi ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Note:

Nota all'art. 3

La legge 4 gennaio 1968 n. 15 reca "Norme alla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione

e

autenticazione di firme".

ARTICOLO 4

Aggiornamento del canone

1. Il canone di locazione di cui alle lettere B e C dell' art. 2 viene aggiornato annualmente dall' Ente gestore in base all' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, sulla base del 75% dei prezzi fermo restando le disposizioni transitorie di cui al seguente comma 2, a decorrere dal 1 gennaio dell' anno successivo all' entrata in vigore della presente legge.

2. Gli aumenti dei canoni di locazione determinati dall' applicazione della presente legge saranno graduati, in misura uniforme nel limite del 50% annuo, nel corso

del biennio successivo alla sua entrata in vigore.

ARTICOLO 5

Fondo di solidarietà

1. E' istituito il fondo di solidarietà, costituito dallo 0,50 del canone così come determinato dall' articolo 2, a cui gli Enti gestori possono attingere per risanare esigenze di inquilini gravemente disagiati, previo documentazione certa rilasciata dal Comune e dall' Azienda Sanitaria Locale. Solo in questi casi gli Enti gestori provvedono al risanamento delle morosità degli indigenti attingendo al fondo di solidarietà.

ARTICOLO 6

Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità relativa a tre mensilità del canone, a qualsiasi titolo dovuto è causa di risoluzione contrattuale.

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell' anno, qualora il pagamento dell' importo dovuto avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.

3. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell' assegnatario, qualora ne sia derivata l' impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall' Ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

4. Tale impossibilità o grave difficoltà non può valere per più di sei mesi per ogni quadriennio. Alla fine di tale periodo, prorogabile di altri sei mesi in caso di comprovata dimostrazione di impossibilità all' adempimento,

la morosità determinatasi va recuperata, ai sensi dell' art. 21 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, senza l' applicazione di interessi legali e indennità di mora.

5. Salvi giudizi in corso al momento dell' entrata in vigore della presente legge, per la morosità pregressa verificatasi anteriormente alla entrata in vigore della presente legge, l' Ente gestore concederà i rateizzi previsti dall' art. 21 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, applicando gli interessi legali.

6. Nel caso di richiesta di rateizzo del debito pregresso da parte dell' assegnatario ai sensi del precedente comma, non possono essere richieste anticipazioni sull' ammontare della morosità senza il preventivo assenso del richiedente e ciò nell' ottica di favorire una più ampia possibilità di rientro delle morosità maturate.

7. Il rateizzo previsto dai commi precedenti si applica anche bei confronti dei soggetti richiedenti la regolarizzazione del rapporto locativo ai sensi della normativa regionale vigente.

8. Nel caso di mancato rispetto dei termini di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute di applica una indennità di mora pari al 6% oltre gli interessi legali.

Note:

Nota all'art. 6

Il testo dell'art. 21 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1035 è il seguente:

"21. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presen-

te
decreto gli istituti autonomi per le case popolari
provvedono, con apposito piano finanziario deliberato
dai
rispettivi consigli di amministrazione e approvato
dal
Ministro per i lavori pubblici d'intesa con le Regioni
interessate, alla revisione dei canoni di locazione degli
alloggi costruiti successivamente al 4 novembre 1963,
secondo i criteri fissati dall'art. 19, tenendo conto dello
stato di conservazione delle caratteristiche e
dell'ubicazione degli alloggi stessi.
Le eventuali situazioni debitorie degli assegnatari, se
del caso ricalcolate nella misura ridotta a seguito
dell'applicazione dell'art. 19, saranno definite mediante
la corresponsione rateizzata degli arretrati per un peri-
odo
non inferiore a cinque anni e non superiore ai dieci
anni
qualora si tratti di alloggi assegnati in locazione.
Qualora si tratti di alloggi assegnati a riscatto,
l'importo degli arretrati dovuti sarà sommato al resi-
duo
prezzo di riscatto".

ARTICOLO 7

Abrogazione

1. Sono abrogate le norme regionali in contrasto con
la presente legge.

ARTICOLO 8

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi
e per gli effetti del secondo comma dell'art. 127 della
Costituzione, ed entra in vigore il giorno successivo
a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale
della Regione Campania.

La presente Legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino
Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti di osservarla e di
farla osservare come legge della Regione Campania.

14 agosto 1997